عقد الهبة في العقـــار

بمقتضى ما جاءت به الشريعة الإسلامية والقوانين العضوية، فإن الهبة تعد تبرعا ما قبل الموت يتم بين الأحياء، وبموجب كونها تمليك، بخروج من ذمة الواهب إلى ذمة الموهوب له، فهي سبب لانتقال الملكية عموما، حيث جاء في نص المادة 205من قانون الأسرة ما يلي: "يجوز للواهب أن يهب كل ممتلكاته، أو جزء منها عينا، أو منفعة أو دينا لدى الغير " كما جاءت المادة 206من نفس القانون صريحة في احتمال أن يكون محل الهبة عقا ار بنصها على "تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقا ارت"...

أولا- تعريف الهبة

نتعرض من خلال هذه الدراسة إلى تعريف عقد الهبة من خلال الإلمام بالمعاني اللغوية والاصطلاحية له وكذلك تعريفه من الناحية القانونية

1: تعريف الهبة لغة

التبرع والتفضل على الغير ولو بغير مال أي بما ينتفع به مطلقا سواء كان مالا أو غير، 1وهي مأخوذة أيضا من هب بمعنى لمرورها من يد إلى أخرى، أو بمعنى أعطى.

2: تعريف الهبة اصطلاحا

فقد عرف الحنفية الهبة بأنها "تمليك العين بغير عوض" وعرفها المالكية بأنها "تمليك بل عوض" وعرفها الحنابلة على أنها "تمليك في الحياة بلا عوض" وعليه نستشف من خلال هذه التعاريف أن الفقهاء متفقون على أن الهبة تمليك المال دون مقابل، أي من غير بدل أو عوض.

3: تعريف الهبة قانونا

عرفت الهبة قانونا ووفقا لما جاءت به المادة 1/202من قانون الاسرة الجزائري على أن "الهبة تمليك بلا عوض".

ويؤخذ على تعريف القانون الجزائري للهبة ما يلي:

-لم يذكر ضمن التعريف أن الهبة عقد، إذ يشفع له نص المادة 206ق أ ج التي جاء فيها "تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول "فالمادة صريحة في بدايتها أن الهبة عقد، بقولها تنعقد، ثم أكدت على ذلك بذكر الإيجاب والقبول.

-نية التبرع، فالهبة من العقود التبرعية، ويكون بذلك عنصر التبرع جوهري في عقد الهبة وهو ما أهمله المشرع الجزائري .

-أهمل كذلك المشرع الجزائري عنصر الحياة، فالهبة لا تقع إلافي حياة الواهب والموهوب له، بإستثناء

حالة المادة 209من ق أ ج.
ومن خلال تعريف الهبة في القانون الجزائري نستخلص ما يلي: الهبة عقد، يتم بين الأحياء، تكون دون عوض، تقترن وجوبا بنية التبرع.

ثانيا -خصائص عقد الهبة

بما أن الهبة عقد فهي متوفرة على جميع خصائص العقد بصفة عامة، من الإرادة وسلامتها من العيوب وقد تشترك مع غيرها من التصرفات في بعض الخصائص مثل كونها في الأصل دون عوض، وهناك خائص خاصة بها تميزها عن غيرها وهي:

1: الهبة لا تتم إلا بالحيازة

تعد الحيازة أهم ركن في عقد الهبة، فلا تتم الهبة دون حيازة وهذا ما تؤكده المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري بقولها: "تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة " وهذه الخاصية جعلت الهبة عقدا فوريا لا يجوز التراخي فيه ولا إرجاءه إلى مدة ما فهي عقد تمليك في الحال ما لم تقترن بشرط أو أجل يترتب عن انتقال ملكية الشيء الموهوب إلى الموهوب له قيد حياة الواهب . وقد أوردت المادتين 207و 208ق أج استثناءا على قاعدة الحيازة ركن في الهبة وذلك بعرض حالات يستغني فيها عن الحيازة كركن في عقد الهبة، حيث نصت المادة 207على" إذا كان الشيء الموهوب بيد الموهوب له قبل الهبة يعتبر حيازة...." أما المادة 208فتعرض ثلاث فرضيات يستثنى بها ركن الحيازة في عقد الهبة:

- أن يكون الواهب ولي الموهوب له ومن المعلوم أن يكون في حاجة للولاية هو الصغير والقاصر وهذا ما تناولته المواد 87 إلى 91من ق أ ج.
- حدوث الهبة بين الأزواج سواء كان الزوج هو الواهب أو كانت الزوجة، فإن ركن الحيازة مستثنى في هذه الحالة، فطبقا لنص المادة 208فإن التوثيق والإجراءات الإدارية تغني عن الحيازة.
- أن يكون محل الهبة شيء مشاعا، فإن كانت هذه الهبة واردة على عقار فإن إجراءات التوثيق والشهر بالمحافظة العقارية تغني عن الحيازة.

2: عدم قابلية الهبة للرجوع فيها إلا استثناءا في حق الوالدين

إن الأصل في عقد الهبة في التشريع الجزائري عدم إمكانية الرجوع فيه، فمتى صدر عقد الهبة صحيحا مستوفيا لكامل شروطه تحصن ضد الرجوع فيه لمصلحة الموهوب له . فبموجب نص المادة 211ق أ ج فإنه يجوز للأب اللجوء إلى القضاء لممارسة حق الرجوع في الهبة والتي جاء فيها: "للأبوين حق الرجوع في الهبة لولدهما مهما كانت سنه إلا في الحالات التالية: -

إذا كانت الهبة من أجل زواج الموهوب له.

- إذا كانت الهبة لضمان قرض أو قضاء دين. - إذا تصرف الموهوب له في الشيء الموهوب ببيع أو تبرع أو ضاع منه أو أدخل عليه ما غير طبيعته"

إذا نظرنا بتمعن في هذا النص نستخلص النتائج التالية :

-الرجوع في الهبة أمر استثنائي ولا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه.
-حق الرجوع مخول للوالدين دون سواهما.
-لم يشترط القانون سن معين للأبناء، كما أنه لم يحدد مهلة معينة.
-الرجوع في الهبة يشمل العقارات ويمتد للمنقولات .

3: تحول الهبة إلى وصية

لقد نصت على هذا الأمر المادة 204من ق أ ج والمادة 776من ق م، فنصت المادة 204 على ما يلي" الهبة في مرض الموت، والأمراض والحالات المخيفة، تعتبر وصية". ويستفاد من هذه المادة أن الواهب إذا تصرف في أمواله بأن وهب جزء منها أو كلها وهو في مرض موته، أو تصرف بذلك وهو في هذه الحالة من الحالات المخيفة، فإن تصرفه هذا يأخذ حكم الوصية 2وهذ ما تؤكده المحكمة العليا في أحد قراراتها أنه متى ثبت أن عقد الهبة قد حرره المالك في فترة مرضه الخطير والمخيف والذي يدخل الحالات المشار إليها في المادة 204من ق أ كان على قضاة الموضوع أن يبطلوا عقد الهبة المذكورة ويعتبرونه وصية ،وتكون نافذة إلافي حدود الثلث ولأن وما الغيب لا يعلمه إلا الله فلا يستطيع أي إنسان معرفة ساعة نهايته، وما تدري نفس ماذا تكسب غدا، تدري نفس بأي أرض تموت، ولأن الموت أسباب ومن أعظم أسبابها المرض كانت مرحلة المرض التي تسبق الموت سببا في تقيد المالك من التصرف في أكثر من ثلث ما يملك . كذلك يأخذ نفس الحكم تصرف من قامت به حالة من الحالات المخيفة كالمرابط في ساحة القتال، ولو طال هذا الرباط لأكثر من سنة فإن حالة خوف الهلاك والموت قائمة فلو وهب هبة أنزلت منزلة الوصية.

4: الهبة عقد شكلي

تعد الهبة من العقود الشكلية حيث لا يكفي لانعقادها وجود الت ارضي بين المتعاقدين، وانما يجب إفراغ هذا التراضي في شكل معين وهو تحريرها في ورقة رسمية لدى مكتب التوثيق وأن المشرع يتطلب الرسمي بالنسبة لهبة العقارات.